



P U T U S A N

Nomor : 163/PDT.G/2011/PN.DPK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata, pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara : ----

**Dra. PRIHATINI RAHAYU** bertempat tinggal di Jalan Aster 3 RT. 003 RW. 013, Kelurahan Lowokwaru, Malang Jawa Timur, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : **Sugeng Teguh Santoso, SH, Yanuar P. Wasesa, SH, dan Martina, SH**, dari Kantor Hukum "Sugeng Teguh Santoso" yang beralamat di Jalan Deplu Raya No. 15 B, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggarahan, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Oktober 2011 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah register Nomor : 359/SK/PDT/2011/PN.Dpk tanggal 27 Oktober 2011, untuk selanjutnya disebut sebagai **PELAWAN** ; -----

**Melawan :**

1. **PT.BAHARI BROTHER PRATAMA**, beralamat di Komplek Ruko Tekstil Blok E No. 1 Jalan Arteri Mangga Dua Raya, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Surya Ismail Bahari selaku Direktur Utama, yang selanjutnya memberikan kuasa khusus kepada : **Haryono, SH, dan Yutcesyam, SH**, Para advokat dari Kantor "Pengacara Haryono, SH, & Associates", beralamat di Wisma 46 Kota BNI Lantai 14 Ruang 1406 Jalan Jenderal Sudirman Kav.1 Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Desember 2011, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah register Nomor : 417/SK/PDT/2011/PN.Dpk tanggal 20 Desember 2011, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN I** ;

-----



## 2 **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **PT. INTERKONGARO MITRATAMA**, beralamat di Jalan Kalibata Selatan I No. 2B

Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN II** ;

-----

3. **Ir. HERRY WIYONO**, beralamat di jalan Cendana II No. B.16 Cinere Rt. 02 RW.

04 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo Depok, Jawa Barat, untuk selanjutnya

disebut sebagai **TERLAWAN III** ;

-----

Terlawan II dan Terlawan III dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama :

- Martinus Fakunda .....

**Martinus fakunda Hemo, SH, Syahputra Tarigan, SH, dan Tricahyo Novanto,**

**SH**, Advokat-advokat yang berkantor di Kantor Hukum "*Novanto SH, & Partners*"

yang beralamat di Patra Residensial Jalan Jaya Mandala VI Nomor : 23 E

Pancoran Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12

Desember 2011, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Depok dibawah register Nomor : 418 & 419/SK/PDT/2011 tanggal 20

Desember 2011 ; -----

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 1

November 2011, No.163/Pdt.G/2011/PN.Dpk tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang

memeriksa dan mengadili perkara tersebut ; -----

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 24

November 2011, No.163/Pdt.G/2011/PN.Dpk tentang perubahan Majelis Hakim yang

memeriksa dan mengadili perkara tersebut ; -----

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 6

Maret 2012, No.163/Pdt.G/2011/PN.Dpk tentang perubahan Majelis Hakim yang

memeriksa dan mengadili perkara tersebut ; -----

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim tertanggal 1 November

2011, No.163/Pen.Pdt.G/2011/PN.Dpk tentang penetapan hari dan tanggal perkara

tersebut mulai diperiksa/ disidangkan ; -----

Setelah membaca dan memperhatikan gugatan Pengugat dan Jawaban Para

Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dipersidangan berkaitan dengan perkara ini;

Setelah memperhatikan Laporan Hakim Mediator tertanggal 14 Pebruari 2012, yang menerangkan bahwa mediasi tidak berhasil/gagal dilakukan untuk mendamaikan kedua belah pihak, sehingga proses persidangan dilanjutkan sesuai dengan hukum acara yang berlaku ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 Oktober 2011 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tertanggal 27 Oktober 2011, tercatat dibawah register Nomor : 163/Pdt.G/2011/PN.Dpk, setelah diadakan perubahan terkait dengan adanya penambahan kalimat didalamnya, telah mengemukakan pada pokoknya hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Terlawan I telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum  
- Terhadap .....  
  
terhadap Terlawan II dan Terlawan III melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah terdaftar di bawah register Perkara Nomor : 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel ;  
-----
2. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang didaftarkan oleh Terlawan I tersebut tidak melibatkan Pelawan sebagai pihak yang berperkara di dalam perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut, akan tetapi setelah adanya Penetapan Sita Jaminan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim Yang Memeriksa dan mengadili perkara a quo melibatkan Pelawan dan hal ini baru Pelawan ketahui setelah adanya penetapan Sita Jaminan tersebut atas tanah dan bangunan milik Pelawan yang terletak dan dikenal oleh umum dengan Jalan Cendana II Nomor B-16 Cinere RT.02/RW.04, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Depok ; -----
3. Bahwa dengan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan oleh Majelis Hakim Perkara Nomor : 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel telah menjatuhkan sita jaminan terhadap sebidang tanah dan bangunan milik Pelawan, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengirimkan surat permohonan sita delegasi ke Pengadilan Negeri Depok melalui surat Nomor : 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 6 mei 2008, kemudian Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 8 mei 2008 mengeluarkan Penetapan Sita Delegasi Nomor : 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk jo. Nomor : 2433/Pdt.G/2007/

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## 4 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN.Jkt.Sel dan Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan Nomor : 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk jo. Nomor : 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 8 Mei 2008 jam 14.45 W.I.B Pengadilan Negeri Depok. Maka dengan demikian penarikan Terlawan I, II dan Terlawan III sebagai pihak dalam perkara a quo adalah telah tepat dan benar ; -----

4. Bahwa tanah dan bangunan yang oleh umum dikenal terletak di Jalan Cendana II Nomor B-16 Cinere RT.02/RW.04, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Depok dan telah diletakkan Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Sita Delegasi Nomor : 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk jo. Nomor : 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel dan Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan Nomor : 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk jo. Nomor : 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 8 Mei 2008 adalah milik Pelawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 262/2007 tanggal 19 Desember 2007 antara Pelawan dengan Terlawan III yang dibuat dihadapan PPAT Sari Dewi Damriyati, SH, PPAT Kota Depok ; -----
5. Bahwa dasar dibuatnya Akta Jual Beli Nomor : 262/2007 tanggal 19 Desember 2007 adalah Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli Nomor : 04 tanggal 26 Juni 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Ahmad Budiarto, Notaris di Depok ; -----
6. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 262/2007, maka terbit Sertifikat Hak

- Milik -----

Milik Nomor : 3816/Cinere atas nama Pelawan atas tanah dan bangunan yang terletak dan oleh umum dikenal Jalan Cendana II Nomor B-16 Cinere RT.02/RW.04, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Depok yang telah diletakkan Sita Jaminan tersebut. Sehingga berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3816/Cinere, Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang diletakkan sita dalam perkara a quo. Untuk itu karena sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang diletakkan sita tersebut, maka Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan benar (*good opposant*) ; -----

7. Bahwa dengan demikian Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Sita Delegasi Nomor : 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk jo. Nomor : 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel dan Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan Nomor : 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/ PN.Dpk jo. Nomor : 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 8 Mei 2008 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Depok atas tanah dan bangunan milik Pelawan yang diletakkan sita jaminan berdasarkan penetapan tersebut adalah sangat merugikan Pelawan selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 3816/Cinere, dan oleh karena itu Sita Jaminan tersebut sudah seharusnya dan sepantasnya dinyatakan tidak sah dan tidak berharga oleh karenanya harus dicabut/diangkat ; -----

8. Bahwa perlawanan pihak ketiga (derden verzet) yang pelawan lakukan terhadap Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Sita Delegasi Nomor : 01/Pen.Pdt/Del.CB/ 2008/PN.Dpk jo. Nomor : 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel dan Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan Nomor : 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk jo. Nomor : 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 8 Mei 2008 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Depok ini diajukan atas dasar hak milik pelawan yaitu tanah dan bangunan milik pelawan yang disita (vide Pasal 195 ayat (6) HIR/Pasal 206 ayat (6) RBg) ; -----

9. Bahwa sebagaimana dalam ketentuan Pasal 195 (6) H.I.R/Pasal 206 (6) R.Bg yang secara tegas menyatakan bahwa :*Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilaksanakan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan terhadap upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputus oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu (Pasal 195 (6) H.I.R)."*  
*"Perlawanan juga yang datang dari pihak ketiga berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum dimana dilaksanakan perbuatan-perbuatan untuk*

- Melaksanakan -----

*melaksanakan keputusan hakim (Pasal 206 (6) R.Bg)."* Maka dari ketentuan pasal ini pengadilan yang melaksanakan putusan hakim tersebut atau pengadilan dimana eksekusi dijalankan yaitu oleh Pengadilan Negeri Depok ; -----

10. Bahwa oleh karena dalil-dalil Pelawan dalam surat Perlawanan ini berdasarkan Penetapan Sita Delegasi Nomor : 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk jo. Nomor : 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel dan Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan Nomor : 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk jo. Nomor : 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 8 Mei 2008 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Depok atas tanah dan bangunan milik Pelawan , maka sudah seharusnya Pengadilan Negeri Depok berwenang mengadili perkara a quo ; -----

11. Bahwa berdasarkan bukti-bukti ootentik dan bukti-bukti yuridis yang memperkuat kedudukan Pelawan sebagai pemilik sah yang dirugikan , maka Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan



## 6 **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

terlebih dahulu (*uitverbaar bij voraad*) meskipun ada banding maupun kasasi ;

-----  
Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut : -----

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;

-----  
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan benar (*good* *opposant*) ;

-----  
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang mengadili perkara a quo ; -----

4. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak dan oleh umum dikenal dengan Jalan Cendana II Nomor B-16 Cinere RT.02/RW.04, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Depok berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3816/Cinere yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Depok ;

-----  
--  
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak dan oleh umum dikenal dengan Jalan Cendana II Nomor B-16 Cinere RT.02/RW.04, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Depok yang telah disita berdasarkan Penetapan Sita Delegasi Nomor : 01/ Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk jo. Nomor : 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel dan Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan Nomor : 01/Pen.Pdt/ Del.CB/2008/PN.Dpk jo. Nomor : 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 8 Mei 2008 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Depok ; -----

6. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitverbaar bij voraad*) walaupun ada banding dan kasasi ;

-----  
- 7. Menghukum .....

7. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk membayar biaya perkara ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDER :

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequa et bono*) ; -----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Pelawan datang kuasanya tersebut, sedangkan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tidak hadir dipersidangan dan tidak juga menyuruh orang lain untu mewakili kepentingan tersebut meskipun telah dipanggil secara patut dan sah, dengan demikian karena masih ada pihak yang belum hadir maka majelis hakim memerintahkan jurusita pengadilan untuk memanggil pihak-pihak yang tidak hadir tersebut agar hadir pada persidangan yang telah ditetapkan kemudian ; -----

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditentukan kembali, pada akhirnya baik Pelawan, Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III datang ke persidangan diwakili oleh kuasa hukumnya masing-masing ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak yang berperkara telah hadir, maka berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan telah dilakukan mediasi oleh : SUGENG WARNANTO, SH, sebagai Hakim Mediator sesuai dengan Surat Penunjukan Nomor:163/Pdt.G/2011/PN.Dpk tanggal 20 Desember 2011, namun setelah dilakukan mediasi ternyata berdasarkan laporan Hakim Mediator tertanggal 14 Pebruari 2012, mediasi tidak berhasil/gagal untuk mendamaikan kedua belah pihak, sehingga proses persidangan dilanjutkan sesuai dengan hukum acara yang berlaku (*due processs of law*) dengan menyerahkan berkas perkara kepada majelis hakim untuk dilanjutkan pemeriksaannya ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam sidang telah dibacakan gugatan yang isi lengkapnya sebagaimana tersebut di atas dan tetap dipertahankan oleh Pelawan hanya ada perubahan redaksi di halaman 3 poin 5 sebagai berikut : -----

*Bahwa dasar dibuatnya Akta Jual Beli Nomor : 262/2007 tanggal 19 Desember 2007 adalah Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli Nomor : 04 tanggal 26 Juni 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Ahmad Budiarto, Notaris di Depok ; -----*

Dirubah menjadi : -----

*Bahwa dasar dibuatnya Akta Jual Beli Nomor : 262/2007 tanggal 19 Desember 2007 adalah Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli Nomor : 04*



# 8 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 Juni 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Ahmad Budiarto, Notaris

- Di Depok .....

di Depok, **terbitnya Akta Jual Beli sebelum perkara No. 2433/Pdt.G/ 2007/**

**PN.JKT** ; .....

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Terlawan I menanggapi dalam Jawabannya pada sidang tanggal 28 Pebruari 2011, yang pada pokoknya menguraikan hal-hal sebagai berikut : .....

1. Bahwa benar Terlawan I telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Terlawan II dan Terlawan III melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, terdaftar dalam Register Perkara No.2433/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel, tanggal 28 Desember 2007 ; .....
2. Bahwa terhadap sengketa antara Terlawan I melawan Terlawan II dan Terlawan III *aquo*, telah ada **Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap**, sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I No.2868 K/ Pdt/2009 tanggal 9 Juni 2010 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.635/PDT/2008/PT.DKI tanggal 16 Februari 2009 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.2433/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel. tanggal 4 Juni 2008, dengan amar putusan : .....

## Mengadili

### Dalam Konpensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ; .....
  2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat ; .....
  3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.5.046.510.453,- ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak gugatan dalam perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, hingga putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ; .....
  4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakan dalam perkara ini berdasarkan : .....
- Berita Acara Sita Jaminan No.2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel. tertanggal 7 Mei 2008 terhadap/atas : Uang yang berada di Bank Mandiri KCP Jakarta

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pancoran a/n PT.Interkonagro Mitratama Rekening a/c No.070.00.0463777.8 sebesar Rp.1.314.331.220,02 ( satu miliar tiga ratus empat belas juta tiga ratus tiga puluh satu ribu dua ratus dua puluh Rupiah dan nol dua perseratus rupiah) yang dilaksanakan oleh Kamari, SH., Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ; -----

- Berita Acara Peletakan Sita Jaminan No.01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk jo

- No .....

No.2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 8 Mei 2008 terhadap/atas : Tanah dan bangunan terletak di Jalan Cendana II No.B-16 Cinere Rt.02/Rw.04 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Depok sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3816, Surat Ukur 159/1988 tanggal 28 Mei 1988 seluas 189 m2, Desa Cinere, Kelurahan Depok, Kota Depok, Jawa Barat, sebagaimana yang sekarang ada dan/atau kemudian hari mungkin akan didirikan di atas tanah tersebut beserta turutan-turutannya serta segala sesuatu yang terdapat dan/atau tertanam di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya ataupun Undang-undang disebut tidak bergerak, dengan batas-batas sebagai berikut : -----

Sebelah Utara : Rumah No.B.15 Jl.Cendana II ; -----

Sebelah Timur : Jl.Cendana II ; -----

Sebelah Selatan : Rumah No.B.17.18 Jl.Cendana II ; -----

Sebelah Barat : Rumah No.BC-7 Jl.Terusan Tanjung ; -----

Di atas tanah tersebut terdapat 1 (satu) bangunan rumah tinggal, terdiri dari dinding tembok, jendela ram kaca, lantai keramik, atap genteng cor, pagar depan besi, luas bangunan +/- 100 m2 ; -----

Yang dilaksanakan oleh Herman Saputra, Amd., Jurusita pada Pengadilan Negeri Depok ; -----

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ; -----

### Dalam Rekonpensi ;

Menolak gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Dalam Konpensi untuk seluruhnya ; -----



# 10 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Kompensi dan Rekompensi :

*Menghukum Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat dalam Rekompensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ; -----*

### PELETAKAN SITA JAMINAN TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN TERLAWAN III

### OLEH PENGADILAN NEGERI DEPOK ADALAH SAH DAN BERTARTAMBA KARENA

### MERUPAKAN MILIK DAN TEMPAT TINGGAL TERLAWAN III.

1. Bahwa sesuai Berita Acara Peletakan Sita Jaminan No.01/Pen.Pdt/Del.CB/ 2008/PN.Dpk Jo No.2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Mei 2008 dan Penetapan Sita Delegasi No.01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk jo. No.2433/Pdt.G/ 2007/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Mei 2008, terhadap Tanah dan Bangunan Terlawan III telah diletakan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Depok ; -----
2. Bahwa tanah dan bangunan yang telah diletakan Sita Jaminan oleh Pengadilan

- Negeri Depok -----

Negeri Depok, terletak di Jalan Cendana II No.B-16 Cinere Rt.02/Rw.04 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Depok sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3816, Surat Ukur 159/1988 tanggal 28 Mei 1988 seluas 189 m2, Desa Cinere, Kelurahan Depok, Kota Depok, Jawa Barat ("**Objek Sita Jaminan**"), **adalah tempat tinggal atau domisili hukum Terlawan III.** Fakta hukum ini sesuai dengan tempat tinggal atau domisili hukum Terlawan III sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 26 Mei 2006 yang dibuat antara Terlawan I dan Terlawan III ; -----

3. Bahwa selain itu, **sebelum dibaliknamakan atas nama Pelawan, Objek Sita Jaminan** sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik No.3816, Surat Ukur 159/1988 tanggal 28 Mei 1988 seluas 189 m2, Desa Cinere, Kelurahan Depok, Kota Depok, Jawa Barat, adalah **terdaftar atas nama Terlawan III** ; -----

### PELAWAN DAN TERLAWAN III TELAH MELAKUKAN REKAYASA JAHAT DENGAN

### ITIKAD TIDAK BAIK TELAH MENGALIHKAN OBJEK SITA JAMINAN.

4. Bahwa perikatan hukum yang dibuat antara Pelawan dan Terlawan III untuk mengalihkan Objek Sita Jaminan dari Terlawan III kepada Pelawan, sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli No.04 tanggal 26 Juni 2007 dibuat dihadapan Ahmad Budiarto, S.H., Notaris di Depok, dan Akta Jual Beli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.262/2007 tanggal 19 Desember 2007 dibuat dihadapan Sari Dewi Damriyati, S.H., PPAT di Kota Depok, **merupakan rangkaian perbuatan atau rekayasa jahat Pelawan dan Terlawan III dengan maksud mengalihkan Objek Sita Jaminan** ; -----

5. Bahwa itikad tidak baik dan rekayasa jahat mengalihkan Objek Sita Jaminan yang dilakukan Pelawan dan Terlawan III sebagaimana dimaksud angka 6 diatas, memang telah direncanakan oleh Pelawan dan Terlawan III, **karena Terlawan III (khususnya) menyadari dan mengetahui jika sejak awal tahun 2007 Terlawan I melakukan upaya hukum baik secara pidana maupun perdata terhadap Terlawan III**, yang telah terbukti mengelapkan uang Terlawan I ; -----

Bahwa sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.1879/Pid.B/2007/Pn.Jkt.Sel tanggal 19 Desember 2007, yang telah berkekuatan hukum tetap, terbukti secara sah dan menyakinkan jika Terlawan III telah melakukan "Tindak Pidana Penggelapan" dan dipidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan ; -----

1. Mohon perhatian Yang Mulia, bahwa dalam proses persidangan Perkara Pidana No.1879/Pid.B/2007/Pn.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Terlawan III selaku Terdakwa, pada saat agenda pemeriksaan saksi-saksi, Majelis Hakim Perkara Pidana No.1879/Pid.B/2007/Pn.Jkt.Sel telah memberikan arahan

- Kepada -----

kepada Terlawan III, supaya menyerahkan harta kekayaannya kepada Terlawan sebagai pihak yang dirugikan akibat tindak pidana "Pengelapan" yang dilakukan Terlawan III, dengan maksud meringankan hukuman pidana kepada Terlawan III ; - Bahwa arahan yang bijaksana dari Majelis Hakim Perkara Pidana No.1879/Pid.B/2007/Pn.Jkt.Sel kepada Terlawan III, tidak dilaksanakan oleh Terlawan III, namun justru dijadikan pemikiran jahat oleh Terlawan III untuk mengalihkan Objek Sita Jaminan kepada Pelawan ; -----

7. Bahwa berdasarkan alasan dan fakta hukum dalam angka 5 s/d 7 diatas, **Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam angka 4 dan 5 Perlawanan**, karena perbuatan hukum Terlawan III dan Pelawan mengalihkan Objek Sita Jaminan, merupakan rekayasa jahat dan beritikad tidak baik, guna menghindari proses sita eksekusi atas aset Terlawan III ; -----



# 1) Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PELAWAN ADALAH PELAWAN YANG BERITIKAD TIDAK BAIK.

8. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam angka 6 Perlawanan, karena sesuai uraian fakta dan alasan hukum dalam angka 3 s/d 8 diatas, yang pada pokoknya menjelaskan fakta hukum jika : -----

- Objek Sita Jaminan, pada kenyataan sebelum dialihkan oleh Terlawan III kepada Pelawan adalah milik Terlawan III ; -----
- Dikarenakan adanya upaya hukum baik pidana dan perdata yang dilakukan Terlawan I terhadap Terlawan III, maka Terlawan III dan Pelawan menyusun strategi atau rekayasa jahat dengan itikad tidak baik mengalihkan Objek Sita Jaminan, supaya Objek Sita Jaminan tidak dapat dieksekusi dan/atau diserahkan kepada Terlawan I ; -----
- Pengalihan Objek Sita Jaminan dari Terlawan III kepada Pelawan, sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli No.04 tanggal 26 Juni 2007 dibuat dihadapan Ahmad Budiarto, S.H., Notaris di Depok, dan Akta Jual Beli No.262/2007 tanggal 19 Desember 2007 dibuat dihadapan Sari Dewi Damriyati, S.H., PPAT di Kota Depok, dilakukan secara tidak sah dan beritikad tidak baik (melawan hukum), sehingga merugikan Terlawan I ; -----

9. Bahwa dengan demikian, **Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur dan beritikad tidak baik**, oleh karenanya demi keadilan sudah sepatasnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Perlawanan yang diajukan Pelawan ; -----

**SITA JAMINAN BERDASARKAN BERITA ACARA PELETAKAN SITA JAMINAN NO.01/PEN.PDT/DEL.CB/2008/PN.DPK JO NO.2433/PDT.G/2007/PN.JKT.SEL TANGGAL 8 MEI 2008 DAN PENETAPAN SITA DELEGASI NO.01/PEN.PDT/DEL.CB/ 2008/PN.DPK jo. NO.2433/PDT.G/2007/PN.JKT.SEL TANGGAL 8 MEI**

- 2008 -----

**2008 ADALAH SAH DAN BERTANGGUNG DAN KARENANYA HARUS DIJALANKAN ; -----**

10. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam angka 7 Perlawanan, karena sesuai uraian fakta dan alasan hukum yang telah Terlawan I kemukakan, bahwa **Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur dan beritikad tidak baik** ; -----

11. Bahwa, selanjutnya Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, untuk **menyatakan secara hukum jika Peletakan Sita Jaminan** terhadap Objek berdasarkan Berita Acara Peletakan Sita Jaminan No.01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN.Dpk Jo No.2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Mei 2008 dan Penetapan Sita Delegasi No.01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk Jo No.2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Mei 2008, **adalah Sah dan Berharga** ; -----

12. Bahwa selain itu, upaya hukum luar biasa Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) yang diajukan Pelawan, pada dasarnya **tidak menanguhkan eksekusi** Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I No.2868 K/Pdt/2009 tanggal 9 Juni 2010 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.635/PDT/2008/PT.DKI tanggal 16 Februari 2009 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.2433/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel. tanggal 4 Juni 2008, **Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap** ; -----

13. Bahwa selanjutnya, Terlawan I menolak dengan tegas dalil-dalil Pelawan selebihnya dalam Perlawanan ; -----

### PERMOHONAN DALAM PUTUSAN.

Bahwa berdasarkan alasan dan fakta hukum yang telah Terlawan I kemukakan dalam Jawaban ini, selanjutnya Terlawan I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkarra No.163/Pdt.G/2011/Pn.Dpk, berkenan untuk memutuskan : -----

1. Menolak Perlawanan yang diajukan Pelawan untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur dan beritikad tidak baik ; -----
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan berdasarkan Berita Acara Peletakan Sita Jaminan No.01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk Jo No.2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Mei 2008 dan Penetapan Sita Delegasi No.01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk Jo No.2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Mei 2008 ; -----
4. Menghukum Pelawan membayar biaya perkara ; -----

### ATAU :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Terlawan II dan Terlawan III menanggapi dalam jawabannya pada sidang tanggal 28 Pebruari 2012 yang pada

- Pokoknya -----

pokoknya menguraikan hal-hal sebagai berikut : -----



## 14 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

1. Bahwa Terlawan I telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Terlawan II dan Terlawan III melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah terdaftar di bawah register Perkara nomor: 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt. Sel dan benar, dan benar dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum a-quo, Pelawan bukanlah sebagai pihak, karena Pelawan tidak mempunyai hubungan apapun dengan permasalahan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum a-quo ; -----
2. Bahwa benar tanah dan bangunan yang oleh umum dikenal terletak di Jalan Cendana II Nomor B-16 Cinere RT. 02 RW. 04 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo, Depok yang telah disita berdasarkan Penetapan Sita Jaminan oleh Majelis Hakim Perkara Nomor: 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel Jo permohonan sita delegasi ke Pengadilan Negeri Depok melalui surat Nomor: 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt. Sel tertanggal 6 Mei 2008, jo Penetapan Sita Delegasi Nomor:01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk jo Nomor: 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel dan Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan Nomor: 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk jo Nomor: 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 8 Mei 2008 jam 14.45 W.I.B Pengadilan Negeri Depok adalah milik Pelawan ; -----
3. Bahwa tanah dan bangunan a-quo adalah milik Pelawan berdasarkan akta jual beli Nomor: 262/2007 tanggal 19 Desember 2007 antara Pelawan dengan Terlawan III yang dibuat dihadapan PPAT sari Dewi Damriyati, S.H PPAT Kota Depok, yang kemudian telah terbit sertifikat atas nama Pelawan dan jual beli tersebut terjadi sebelum adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Terlawan I terhadap Terlawan II dan Terlawan III melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana yang telah disebutkan pada butir 1 di atas ; -----
4. Oleh karena Pelawan mengajukan perlawanan ini berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang sah, maka Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar ; -----
5. Oleh karena Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar, maka dengan demikian sita jaminan berdasarkan Nomor: 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt. Sel jo permohonan sita delegasi ke Pengadilan Negeri Depok melalui surat Nomor: 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 6 Mei 2008, jo Penetapan sita Delegasi Nomor: 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel dan Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan Nomor: 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk jo Nomor: 2433/Pdt.G/2007/Pn.Jkt.Sel tertanggal 8 Mei 2008 atas tanah dan bangunan milik Pelawan adalah tidak sah dan wajar jika dinyatakan untuk diangkat ; -----
6. Bahwa oleh karena perlawanan ini berdasarkan bukti-bukti oetentik dan bukti-bukti yuridis yang memperkuat kedudukan Pelawan sebagai pemilik sah yang dirugikan,

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



maka telah benar permintaan dari Pelawan agar Pengadilan Negeri Depok untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uitverbaarbij voraad) meskipun ada banding maupun kasasi ; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut : -----

- Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;  
 -----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tersebut, pihak Pelawan mengajukan replik secara tertulis dalam sidang tanggal 13 Maret 2012, dan atas replik tersebut, Terlawan I telah mengajukan duplik secara tertulis juga tanggal 03 April 2012, replik dan duplik mana selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut : -----

1. Foto copy Akta Nomor : 04 tanggal 26 Juni 2007 Tentang Pengikatan Diri Untuk Jual Beli, diberi tanda bukti P-1 ; -----
2. Foto copy Jual beli Nomor : 262/2007 tanggal 19 Desember 2007, diberi tanda bukti P-2 ; -----
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 3816 atas nama Pelawan, Surat Ukur No. 159/1998 tanggal 28 Mei 1998, diberi tanda bukti P-3 ; -----
4. Foto copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Wajib Pajak (Pelawan), diberi tanda bukti P-4 ; -----
5. Foto copy Surat tertanggal 28 Januari 2008 kepada Majelis Hakim No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel perihal keberatan atas sita jaminan, diberi tanda bukti P-5 ; -----
6. Foto copy Akta Nikah No. 345/33/III/1985 antara Yanuar Kusuma Haryati Bin Harjo Mulyo dengan Prihatini Rahayu (Pelawan) tertanggal 29 Maret 1985, diberi tanda bukti P-6 ; -----



# 16 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto Copy perjanjian sewa menyewa rumah tertanggal 22 Desember 2007 antara Dra. Prihatini Rahayu (Pelawan) dengan Dra.Srirejeki Ilaheni, MM (istri T.III), diberi tanda bukti P-7 ; -----

8. Foto copy Surat Peletakan Sita Jaminan dan Surat Penetapan Sita Delegasi No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/Pn.Dpk tertanggal 08 Mei 2008, diberi tanda buktti P-8 ; -----

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kecuali bukti P-6 yang tidak ada aslinya ; -----

- Menimbang .....

Menimbang, bahwa meskipun telah diberi kesempatan untuk mengajukan saksi-saksi dipersidangan akan tetapi Pelawan menyatakan dalam persidangan tidak menggunakan haknya tersebut untuk mengajukan saksi-saksi ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Terlawan I mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut : -----

1.Fotocopy Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2866/K/Pdt/2009 tanggal 9 Juni 2010, diberi tanda TI-1 ; -----

2.Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 1879/Pid.B/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 19 Desember 2007, diberi tanda bukti TI-2 ; -----

3.Fotocopy Penetapan No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt. Sel tanggal 5 Mei 2008 tentang Sita Jaminan, diberi tanda bukti TI-3 ; -----

4.Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk Jo No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt. Sel tanggal 8 Mei 2008, diberi tanda bukti TI-4 ; -----

5.Fotocopy Berita Acara Peletakan Sita Jaminan No. 01/Pen.Pdt.Del.CB/2008/PN.Dpk Jo No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Mei 2008, diberi tanda bukti TI-5 ; -----

6.Fotocopy Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 26 Mei 2006 yang dilegalisasi oleh Aslina Perangin-angin, SH, Notaris di Jakarta dibawah No. 36/LEG/V/2006 (dua

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 Mei 2006, diberi tanda bukti TI-6a ;

7. Fotocopy Nota Kesepakatan tanggal 15 April 2007, diberi tanda bukti TI-6b ; -----

8. Fotocopy halaman 2 Surat Gugatan Pelawan tanggal 27 Oktober 2012 (dalam perkara No. 163/Pdt.G/2011/PN.Dpk), diberi tanda bukti TI-7a ; -----

9. Fotocopy halaman 1 Surat Jawaban Terlawan II dan III tanggal 14 Februari 2012 (dalam perkara No. 163/Pdt.G/2011/PN.Dpk), diberi tanda bukti TI-7b ; -----

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kecuali bukti T1-1, T1-3, T1-4, T1-5, T1-7a dan T1-7b yang tidak ada aslinya ; -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, Terlawan I juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya, pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut : ----

## 1. Saksi EDDY HERMENTO SETIAWAN ;

- Bahwa saksi adalah mantan karyawan PT. Bahari Brother Pratama sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 2008 ; -----
- Bahwa saksi mengetahui bahwa pada tahun 2006 ada kerjasama antara PT. Bahari Brother Pratama dengan PT. Interkonagro Mitratama tentang

-----  
Pemotretan .....

pemotretan udara ; -----

- Bahwa yang menjadi Direktur PT. Interkonagro Mitratama adalah Bapak Herry Wiyono ; -----
- Bahwa benar saksi pernah melihat surat perjanjian kerjasama antara Direktur PT. Bahari Brother Paratama dengan Ir. Herry Wiyono selaku Direktur PT. Interkonagro Mitratama dan selain itu saksi juga pernah melihat nota kesepakatan diantara dua perusahaan tersebut namun saksi tidak mengetahui secara rinci pasal-pasal yang terkandung di dalam Surat Perjanjian Kerjasama tersebut ; -----
- Bahwa saksi tahu kalau bos saksi pernah melaporkan Pak Herry Wiyono ke Polisi atas kasus penggelapan masalah kerjasama di Kalimantan ; -----

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# 18 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2006 saksi pernah melihat sertifikat rumah di Jalan Cendana Nomor : B-16 Cinere RT. 02RW. 04 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo Depok atas nama Herry Wiyono dan saksi juga pernah datang kerumah tersebut tapi saksi tidak tahu tahun 2007 rumah tersebut bukan lagi milik Pak Herry Wiyono ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah tersebut dijadikan jaminan dan saksi juga tidak tahu kalau rumah dimaksud disita oleh pengadilan ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai adanya jual beli yang dibuktikan dengan Akta jual beli No. 262/2007 antara Herry Wiyono selaku penjual dengan Dra. Prihatini Rahayu selaku pembeli ; -----
- Bahwa saksi tahu tentang adanya gugatan yang dilakukan oleh PT. Bahari Brother Pratama kepada PT. Interkongaro Miratama (Bapak Herry Wiyono) yaitu terjadi pada tahun 2007 ; -----

## 2. Saksi NONO MARJONO ;

- Bahwa saksi pernah bekerja di PT. Bahari Brother Paratama dari tahun 2006 awal sampai dengan 2008 namun sekarang saksi bekerja sebagai pelatih tenis ditempat lain ; -----
- Bahwa saksi tahu ada kerjasama antara PT PT. Bahari Brother Pratama dengan PT. Interkonagro Mitratama tentang pemotretan udara ; -----
- Bahwa saksi bekerja sebagai kurir dan pernah disuruh mengantar dokumen ke rumah Jalan Cendana Nomor : B-16 Cinere RT. 02RW. 04 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo Depok dan sesampainya dirumah tersebut yang menerima dokumen seorang ibu setengah tua ; -----
- Bahwa pada tahun 2007 saksi disuruh datang lagi ke rumah tersebut untuk mengecek apakah Pak Herry masih tinggal ditempat itu ternyata menurut

- Keterangan .....

keterangan satpam rumah itu masih rumah pak Herry ; -----

- Bahwa saksi tidak tahu tujuan pengecekan rumah tersebut ; -----
- Bahwa menurut keterangan Satpam pada tahun 2007 Pak Herry ditahan namun saksi tidak tahu perkara apa yang dihadapi Pak Herry hingga ditahan ; --
- Bahwa saksi tidak tahu bisnis yang dilakukan bos karean saksi hanya bertugas sebagai kurir (ngantar surat) ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada bulan April 2012 saksi datang lagi kerumah Herry dan satpam memberitahukan saksi kalau rumah tersebut masuk rumah Pak Herry tapi Pak Herry tidak tinggal disitu ; -----

Menimbang, bahwa setelah Terlawan I melakukan pembuktian, maka selanjutnya majelis hakim memberikan kesempatan kepada Terlawan II dan Terlawan III, dan atas kesempatan tersebut, Terlawan II dan Terlawan III mengajukan bukti surat sebagai berikut : -----

1.Fotocopy Putusan PN. Jakarta Selatan No : 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 30 Juni 2008, diberi tanda bukti T.II/T.III-1 ; -----

2.Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 3816 Ukur No. 159/1998 tanggal 28 Mei 1998, diberi tanda bukti T.II/T.III-2 ; -----

3.Fotocopy Akta Jual Beli No. 262/2007 tanggal 19 Desember 2007, diberi tanda bukti T.II/T.III-3 ; -----

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai ; -----

Menimbang, bahwa meskipun telah diberi kesempatan untuk mengajukan saksi-saksi dipersidangan akan tetapi Terlawan II dan Terlawan III menyatakan dalam persidangan tidak menggunakan haknya tersebut untuk mengajukan saksi-saksi ; -----

Menimbang, bahwa sebagai bagian dari akhir pemeriksaan, baik Pelawan, Terlawan I, Terlawan II serta Terlawan III, telah menyerahkan kesimpulan secara tertulis yang diterima dipersidangan masing-masing tanggal 02 Juli 2012 ; -----

Menimbang, bahwa baik Pelawan maupun Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ; -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara persidangan, dipandang sebagai telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; -----

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas ; -----

- Menimbang -----



## 20 **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa gugatan perlawanan Pelawan ini pada pokoknya didasarkan pada dalil bahwa Pelawan mengajukan perlawanan atas Penetapan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel jo. Penetapan Delegasi No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Depok jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan PN. Depok No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/ PN.Dpk tertanggal 08 Mei 2008 jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan No. 2433/ Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 07 Mei 2008 terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendena II No. B-16 Cinere Rt. 02/Rw.04 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo Kota Depok sebagai akibat adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Terlawan I kepada Terlawan II dan Terlawan III di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanpa mengikutsertakan Pelawan, sedangkan tanah dan bangunan tersebut adalah hak milik Pelawan yang didasarkan pada Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli No. 04 tanggal 26 Juni 2007 antara Pelawan (sebagai pembeli) dengan Terlawan III (sebagai penjual) yang kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli No. No. 262/2007 tanggal 19 Desember 2007 ; -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Pelawan tersebut tidak dibantah oleh Terlawan II dan III, sedangkan Terlawan I membantahnya dengan menyatakan dalam jawabannya hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa antara Terlawan I telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Terlawan II dan Terlawan III di PN. Jakarta Selatan yang terdaftar pada register perkara No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel tanggal 28 Desember 2007, dan terhadap sengketa tersebut telah ada Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2868 K/ Pdt/2009 tanggal 09 Juni 2010 jo. Putusan PT. DKI Jakarta No. 635/Pdt/2008/PT. DKI tanggal 16 Februari 2009 jo. Putusan PN. Jakarta Selatan No. 2433/Pdt.G/2007/ PN.Jak.Sel, dan didalam putusan tersebut ada amar mengenai sita jaminan yang salah satunya adalah terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendena II No. B-16 Cinere Rt. 02/Rw.04 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo Kota Depok ; -----

2. Bahwa tanah dan bangunan yang telah diletakan sita jaminan oleh PN. Depok tersebut adalah tempat tinggal atau domisili hukum Terlawan III, hal ini sesuai dengan tempat tinggal atau domisili hukum Terlawan III sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 26 Mei 2006 dan sebelum dibalik namakan atas nama Pelawan, objek sita jaminan sebagaimana ternyata dalam Sertifikat

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No. 3816/Desa Cinere adalah tercatat atas nama Terlawan III ;

-----

3. Bahwa perikatan hukum yang dibuat antara Pelawan dan Terlawan III untuk mengalihkan objek sita jaminan dari Terlawan III kepada Pelawan

- Sebagaimana .....

sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Diri untuk Jual Beli No. 262/2007 tanggal 19 Desember 2007 yang kemudian ditindaklanjuti dengan adanya Akta Jual Beli No. No. 262/2007 tanggal 19 Desember 2007 adalah merupakan rangkaian perbuatan atau rekayasa jahat Pelawan dan Terlawan III dengan maksud mengalihkan objek sita jaminan tersebut mengingat Pelawan adalah istri dari Terlawan III, hal ini diketahui pada saat agenda pemeriksaan saksi dalam Perkara Pidana No. 1879/Pid.B/2007/PN.Jkt.Sel yang menempatkan Terlawan III sebagai terdakwa dan selain itu juga Pelawan pernah berkirim surat kepada Majelis Hakim perkara tersebut dengan mengaku sebagai istri Terlawan III ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan perlawanan Pelawan ini telah dibantah (disangkal) oleh Terlawan I sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerduta dan Pasal 163 HIR yang menyatakan "*setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*", maka adalah kewajiban Pelawan untuk membuktikan dalil-dalil yang dikemukannya dalam surat gugatan perlawanannya tersebut ; -----

Menimbang, bahwa dari proses jawab menjawab diantara para pihak dihubungkan dengan bukti-bukti, baik surat maupun saksi yang diajukan dalam persidangan, maka dapat diketahui bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah terkait karena adanya Penetapan Sita Jaminan No. 2433/ Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel jo. Penetapan Delegasi No. 01/Pen.Pdt/ Del.CB/2008/PN.Depok jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan PN. Depok No. 01/ Pen.Pdt/Del.CB/2008/ PN.Dpk tertanggal 08 Mei 2008 jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan No. 2433/ Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 07 Mei 2008 terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendena II No. B-16 Cinere Rt. 02/Rw.04 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo Kota Depok, yang menurut

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## 21 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pelawan adalah milik Pelawan sehingga Pelawan kemudian mengajukan keberatan dengan melakukan gugatan perlawanan ini ; -----

Menimbang, bahwa mengenai perlawanan, Pasal 195 ayat (6) dan Pasal 207 ayat (1) HIR menyatakan bahwa "*perlawanan terhadap eksekusi dapat diajukan oleh yang terkena eksekusi/tersita dan pihak ketiga (derden verzet)*"; -----

Menimbang, bahwa mencermati substansi gugatan perlawanan dari Pelawan seperti diuraikan sebelumnya diatas yaitu perlawanan atas Penetapan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel jo. Penetapan Delegasi No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Depok jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan PN. Depok No. 01/ Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk tertanggal 08 Mei 2008 jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan No. 2433/ Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 07 Mei 2008 terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendena II No. B-16 Cinere Rt. 02/Rw.04 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo Kota Depok, yang menurut Pelawan adalah milik Pelawan, dimana sita jaminan tersebut terjadi sehubungan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Terlawan I kepada Terlawan II dan Terlawan III di PN. Jakarta Selatan yang terdaftar pada register perkara No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel tanggal 28 Desember 2007 ; ----

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas dapat diketahui bahwa dalam perkara No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jak.Sel tanggal 28 Desember 2007 yang mengakibatkan terjadinya sita jaminan atas tanah dan bangunan yang diakui oleh Pelawan sebagai miliknya, Pelawan adalah bukan pihak, oleh karenanya jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 195 ayat (6) dan Pasal 207 ayat (1) HIR maka Pelawan adalah masuk dalam klasifikasi pihak ketiga (*derden verzet*) ; -----

Menimbang, bahwa terkait dengan perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga, hukum acara perdata telah memberikan syarat yang harus dipenuhi yaitu tentang adanya hak milik dari pihak ketiga atas objek sengketa yang akan disita, dan hal tersebut merupakan syarat yang membatasi perlawanan oleh pihak ketiga ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian maka yang akan majelis hakim pertimbangkan pada perkara ini adalah apakah benar objek sita jaminan yang disita berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel jo. Penetapan Delegasi No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/ PN.Depok jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan PN. Depok No. 01/ Pen.Pdt/Del.CB/ 2008/PN.Dpk tertanggal 08 Mei 2008 jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 07 Mei 2008 adalah milik yang sah dari Pelawan sehingga Pelawan dapat dikategorikan sebagai Pelawan yang baik ? ; -----

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
 putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan perlawanannya tersebut, Pelawan telah mengajukan bukti surat bertanda P1 s/d P8, sementara itu untuk mendukung dalil-dalil Pelawan, Terlawan II dan Terlawan III mengajukan bukti surat bertanda T.II/T.III-1 s/d T.II/T.III-3, tanpa mengajukan saksi-saksi meskipun telah diberi kesempatan oleh majelis hakim ; -----

Menimbang, bahwa sedangkan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Terlawan I telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 s/d T.I-7b ditambah dengan 2 (dua) orang saksi yakni : saksi Eddy Hermanto Setiawan dan saksi Nono Marjono ; -----

Menimbang, bahwa mengingat dalil gugatan perlawanan Pelawan dibantah oleh Terlawan I maka adalah menjadi kewajiban pertama Pelawan-lah yang harus membuktikan dalil-dalilnya, dengan demikian maka majelis hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan, sebagaimana terurai dibawah ini ; -----

1. Bukti P1 berupa Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli No. 04 tanggal 26 Juni

- 2007 -----

2007 ; -----

Bahwa dari bukti surat dapat diketahui kalau antara Pelawan dengan Terlawan III telah terjadi jual beli tanah dan bangunan seluas 189 m2 ber-Sertifikat Hak Milik No. 3816/Cinere, yang terletak di Jalan Cendana II B/16 Rt. 002 Rw. 04 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo Kota Depok, dimana Pelawan bertindak sebagai Pembeli sedangkan Terlawan III bertindak sebagai Penjual dan atas jual beli tersebut telah dilakukan pembayaran sejumlah uang sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dari Pelawan kepada Terlawan III ; -----

Bahwa pengikatan jual beli yang terjadi antara Pelawan dengan Terlawan III kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli No. 262/2007 tanggal 19 Desember 2007 (vide bukti P2) ; -----

Bahwa dari bukti-bukti tersebut diatas (bukti P1 dan P2) nyatalah bahwa terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana II B/16 Rt. 002 Rw. 04 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo Kota Depok yang menjadi objek sita jaminan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel jo. Penetapan Delegasi No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Depok jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan PN. Depok No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/ 2008/PN.Dpk tertanggal 08 Mei 2008 jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan No. 2433/



## 24. **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 07 Mei 2008, telah terjadi peralihan kepemilikan dari Terlawan III kepada Pelawan dan peralihan hak kepemilikan tersebut menurut majelis hakim telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan : *peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;*-----

### 2. Bukti P3 berupa Sertifikat Hak Milik No. 3816/Cinere ;-----

Bahwa dari bukti tersebut dapat diketahui bahwa yang tercatat sebagai pemegang hak atas tanah pada awalnya adalah memang Terlawan III yang kemudian berubah menjadi tercatat atas nama pemegang haknya yang baru yaitu Pelawan dan peralihan hak kemilikan ini didasarkan pada Akta Jual Beli No. 262/2007 tanggal 19 Desember 2007 ;-----

Bahwa dengan tercatatnya Pelawan sebagai pemegang hak atas tanah dalam sertifikat tersebut maka secara hukum Pelawan haruslah dianggap sebagai pemilik yang sah atas tanah dimaksud sampai ada yang dapat membuktikan sebaliknya

- Karena-----

karena sertifikat hak milik adalah bukti yang sempurna untuk menunjukkan kepemilikan hak atas tanah, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) ke-c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria bahwa : *sertifikat adalah surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ;*-----

### 3. Bukti bertanda P4 berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan-----;

Bahwa dari bukti ini dapat diketahui bahwa Pelawan lah orang yang namanya tercatat sebagai pembayar pajak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana II B/16 Rt. 002 Rw. 04 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo Kota Depok yang telah ber Sertifikat Hak Milik No. 3816/Cinere tercatat atas nama pemegang haknya yaitu Pelawan ;-----

Bahwa bukti ini memperkuat keberadaan bukti-bukti sebelumnya yaitu bukti P1, P2 dan P-3 karena saling bersesuaian satu dengan yang lainnya ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 4. Bukti P5 berupa surat keberatan atas sita jaminan tertanggal 28 Januari 2008 :

Bahwa dari bukti ini dapat diketahui kalau Pelawan pernah mengajukan keberatan atas sita jaminan yang dilakukan terhadap tanah dan bangunan di Jalan Cendana II B/16 Rt. 002 Rw. 04 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo Kota Depok karena tanah dan bangunan dimaksud adalah milik Pelawan ; -----

Bahwa bukti ini bersesuaian dengan bukti-bukti lainnya yaitu P1, P2, P3 dan P4 sehingga saling mendukung satu dengan yang lainnya ; -----

## 5. Bukti P6 berupa Akta Nikah antara Pelawan dengan Yanuar Kusuma Harjati ; -----

Bahwa dari bukti ini dapat diketahui bahwa Pelawan telah menikah secara sah dengan seorang laki-laki yang bernama : Yanuar Kusuma Harjati dan pernikahan ini sah adanya sampai ada yang dapat membuktikan sebaliknya ; -----

## 6. Bukti P7 berupa Perjanjian Sewa Menyewa Rumah :

Bahwa dari bukti tersebut dapat diketahui bahwa telah terjadi sewa menyewa rumah yang dilakukan oleh Pelawan sebagai Pemilik Rumah dengan Dra. Srirejeki Ilaheni, MM, sebagai Penyewa Rumah dan rumah yang disewakan adalah rumah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana II B/16 Rt. 002 Rw. 04 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo Kota Depok milik dari Pelawan yang notabene menjadi objek sita jaminan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel jo. Penetapan Delegasi No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Depok jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan PN. Depok No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/ 2008/PN.Dpk tertanggal 08 Mei 2008 jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/ 2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 07 Mei 2008 ; -----

- Bahwa -----

Bahwa jika bukti P8 ini dihubungkan dengan bukti P1 maka dapat diketahui bahwa penyewa rumah yaitu Dra. Srirejeki Ilaheni, MM hādala merupakan istri dari Terlawan III oleh karenanya bukti P8 ini semakin memperkuat kenyataan bahwa Terlawan III memang sudah bukan pemilik dari hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana II B/16 Rt. 002 Rw. 04 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo Kota Depok ; -----

## 7. Bukti P8 berupa Surat Peletakan Sita Jaminan dan Penetapan Sita Jaminan ; -----

Bahwa dari bukti tersebut dapat diketahui memang benar terhadap tanah dan bangunan yang terletak Jalan Cendana II B/16 Rt. 002 Rw. 04 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo Kota Depok menjadi objek sita jaminan sementara tanah dan



## 20 **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

bangunan dimaksud menurut Pelawan adalah milik dari Pelawan dan oleh sebab inilah Pelawan kemudian mengajukan gugatan perlawanan di PN. Depok ; -----

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan majelis hakim diatas, telah dapat menunjukkan adanya persesuaian antara bukti-bukti surat satu dengan yang lainnya yang pada akhirnya dapat memberikan keyakinan kepada majelis hakim bahwa terhadap objek sita jaminan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel jo. Penetapan Delegasi No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Depok jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan PN. Depok No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk tertanggal 08 Mei 2008 jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 07 Mei 2008, yang semula milik dari Terlawan III telah beralih kepemilikannya kepada Pelawan berdasarkan Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli No.04 tanggal 26 Juni 2007 yang dibuat antara Terlawan III (sebagai penjual) dan Pelawan (sebagai pembeli), yang kemudian ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli No. 262/2007 tanggal 19 Desember 2007 dan peralihan hak tersebut sudah sesuai dengan aturan yang berlaku ; -----

Menimbang, bahwa kenyataan mengenai telah beralihnya hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dimaksud juga diperkuat dengan adanya perubahan nama yang tercantum sebagai pemegang hak dalam Sertifikat Hak Milik No. 3816/Cinere yang semula tercatat atas nama Terlawan III berubah menjadi atas nama Pelawan dan dengan adanya perubahan pemegang hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut maka semakin membuktikan kalau terhadap tanah dan bangunan dimaksud telah terjadi pengalihan kepemilikan dari Terlawan III kepada Pelawan dan Pelawan secara hukum harus dianggap sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut sampai ada yang dapat membuktikan sebaliknya dan Terlawan I didalam persidangan tidak dapat membuktikan bahwa peralihan tersebut adalah peralihan yang tidak benar ; -----

- Menimbang .....

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti otentik mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dapat dibuktikan oleh Pelawan dari Terlawan III kepada Pelawan, maka dalil bantahan Terlawan I yang menyatakan bahwa perikatan hukum yang dibuat antara Pelawan dan Terlawan III untuk mengalihkan objek sita jaminan dari Terlawan III kepada Pelawan sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Diri untuk Jual Beli No. 262/2007 tanggal 19 Desember 2007 adalah rangkaian perbuatan atau rekayasa jahat Pelawan dan Terlawan III dengan maksud mengalihkan objek sita jaminan mengingat Pelawan adalah istri dari Terlawan III,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut majelis dalia bantahan tersebut merupakan dalia bantahan yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya karena : -----

1. Peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam perkara ini oleh Terlawan III kepada Pelawan adalah peralihan hak kepemilikan yang sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan : *peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.* Sehingga terhadap peralihan hak tersebut harus dianggap sebagai sebuah kebenaran sampai ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya dan dalam persidangan, Terlawan I tidak dapat membuktikan keadaan sebaliknya yang dapat menunjukkan bahwa peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dimaksud dari Terlawan III kepada Pelawan adalah tidak benar ; -----

2. Waktu peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sita jaminan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/2007/ PN.Jkt.Sel jo. Penetapan Delegasi No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Depok jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan PN. Depok No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/ 2008/PN.Dpk tertanggal 08 Mei 2008 jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/ 2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 07 Mei 2008 terjadi sebelum adanya perkara perdata antara Terlawan I dengan Terlawan II dan Terlawan III karena perkara perdata tersebut teregister di PN. Jakarta Selatan pada tanggal 28 Desember 2007 sedangkan jual beli antara Terlawan III dengan Pelawan berdasarkan Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli Nomor : 04 dilakukan pada tanggal 26 Juni 2007. Dan mengenai waktu peralihan hak kepemilikan yang dilakukan sebelum adanya perkara perdata antara Terlawan I dengan Terlawan II

- Dan -----

dan Terlawan III juga dapat dibuktikan dengan adanya sewa menyewa rumah yang dilakukan oleh istri Terlawan III kepada Pelawan tanggal 22 Desember 2007. Jadi sebenarnya pada saat perkara perdata No. 2433/Pdt.G/ 2007/PN.Jkt.Sel



## 28 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tersebut diperiksa di PN. Yakarta Selatan, Terlawan III menempati rumah dan bangunan yang menjadi objek sita jaminan dengan status penyewa dan bukannya pemilik ; -----

3. Bahwa Pelawan bukanlah istri dari Terlawan III, hal ini dapat dibuktikan dengan merujuk pada bukti bertanda P1 berupa Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli No. 04 tanggal 26 Juni 2007, dimana dari bukti tersebut dapat diketahui kalau istri Terlawan III bernama : Dra. Srirejeki Ilaheni, MM, dan bukti P1 ini diperkuat dengan keberadaan bukti P6 berupa Akta Nikah yang menunjukkan bahwa Pelawan mempunyai suami yang bernama : Yanuar Kusuma Harjati dan bukannya Terlawan III. Dengan demikian dari kedua bukti tersebut (yaitu bukti P1 dan P6) telah nyata bahwa Pelawan adalah bukan istri dari Terlawan III karena diantara Terlawan III dan Pelawan tidak terikat dalam suatu perkawinan yang sah ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan diatas telah ternyata sebagai pihak ketiga yang menjadi pelawan dalam gugatan ini (*darden verzet*), Pelawan telah mampu menunjukkan alas hak kepemilikan yang sempurna atas tanah yang menjadi objek sita jaminan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel jo. Penetapan Delegasi No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/ PN.Depok jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan PN. Depok No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/ 2008/ PN.Dpk tertanggal 08 Mei 2008 jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/ 2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 07 Mei 2008, dengan demikian maka Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan benar ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan benar karena telah mampu membuktikan alas hak kepemilikannya atas objek sita jaminan yang menjadi dasar diajukannya gugatan perlawanan ini maka terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Terlawan I menjadi bukti yang harus dikesampingkan karena bukti-bukti tersebut tidak mampu membuktikan keadaan sebaliknya yang mendukung dalil-dalil bantahan Terlawan I terhadap gugatan perlawanan Pelawan ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan satu per satu mengenai petitum yang dimohonkan oleh Pelawan sebagaimana terurai dibawah ini ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan benar karena telah mampu membuktikan bahwa dirinya adalah pemilik atas tanah dan



bangunan yang menjadi objek sita jaminan maka terhadap petitum no. 2 dan no. 4 beralasan hukum untuk dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena objek sita jaminan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel jo. Penetapan Delegasi No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Depok jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan PN. Depok No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk tertanggal 08 Mei 2008 jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/ 2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 07 Mei 2008 berada dalam wilayah hukum PN. Depok dan telah dilaksanakan oleh PN. Depok maka berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR yang menyatakan : *perlawanan terhadap putusan juga dari orang lain yang menyatakan barang yang disita itu miliknya serta diadili seperti semua perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terjadi pelaksanaan putusan itu*, oleh karenanya Pengadilan Negeri Depok berwenang mengadili perkara gugatan perlawanan ini, dengan demikian terhadap petitum no. 3 beralasan untuk dikabulkan ; -

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan adalah pemilik yang sah atas objek sita jaminan yang telah diletakan sita jaminan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel jo. Penetapan Delegasi No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Depok jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan PN. Depok No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk tertanggal 08 Mei 2008 jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 07 Mei 2008 maka terhadap sita jaminan tersebut harus dinyatakan tidak sah dan tidak berharga oleh karenanya sita jaminan tersebut haruslah diangkat, dengan demikian terhadap petitum no. 5 beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perubahan redaksional ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan adalah pihak yang mampu membuktikan dalil-dalil dalam gugatan perlawanannya sedangkan Terlawan I adalah pihak yang tidak mampu membuktikan dalil bantahannya, meskipun Terlawan II dan Terlawan III mendukung dalil-dalil gugatan perlawanan Pelawan akan tetapi karena Pelawan menjadi pihak yang menang maka Terlawan (baik Terlawan I, II dan III) menjadi pihak yang kalah maka beralasan hukum membebankan biaya perkara kepada Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III secara tanggung renteng, dengan demikian terhadap petitum no. 7 beralasan juga untuk dikabulkan dengan perubahan redaksional ; -----



### 30 **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

**putusan.mahkamahagung.go.id**

Menimbang, bahwa oleh karena untuk menjalankan suatu putusan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlu dipenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR dan mengenai syarat-syarat tersebut tidak majelis hakim temukan dalam perkara ini, maka terhadap petitum no. 6 beralasan hukum untuk ditolak ; -----

**- Menimbang .....**

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan diatas telah ternyata terdapat petitum yang dikabulkan dan ada juga petitum yang ditolak maka terhadap gugatan perlawanan Pelawan dinyatakan dikabulkan sebahagian ; -----

Memperhatikan musyawarah majelis hakim ; -----

Mengingat, selain ketentuan-ketentuan yang telah disebutkan diatas, serta aturan-aturan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

#### **MENGADILI :**

1. Mengabulkan gugatan Pelawan untuk sebahagian ;  
-----
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan benar ;  
-----
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang mengadili perkara a quo ;  
-----
4. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak dan oleh umum dikenal dengan nama Jalan Cendana II Nomor : B-16 Cinere Rt.02 Rw.04 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo Depok, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3816/Cinere yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok ;  
-----
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak dan oleh umum dikenal dengan nama Jalan Cendana II Nomor : B-16 Cinere Rt.02 Rw.04 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo Depok, yang telah disita berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No. 2433/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel jo. Penetapan Delegasi No. 01/ Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Depok jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan PN. Depok No. 01/Pen.Pdt/Del.CB/2008/PN.Dpk tertanggal 08 Mei 2008 jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan No. 2433/ Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tertanggal 07 Mei 2008 dan memerintahkan untuk mengangkat kembali sita jaminan terhadap tanah dan bangunan dimaksud ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Membebaskan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.391.000,- (satu juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

7. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari : SENIN, TANGGAL 16 JULI 2012, yang terdiri dari: CEPI ISKANDAR, SH, MH, sebagai Hakim Ketua, SAPTO SUPRIYONO, SH, dan Dr. IMAN LUQMANUL HAKIM, SH, M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh : ENDANG

- Sistriani, SH, MH .....

SISTRANI, SH, MH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh : kuasa Pelawan, kuasa Terlawan I dan kuasa Terlawan II serta kuasa Terlawan III.

MAJELIS,  
HAKIM-HAKIM  
ANGGOTA,

HAKIM KETUA

SAPTO SUPRIYONO, SH

CEPI ISKANDAR, SH, MH

Dr. IMAN LUQMANUL HAKIM, SH, M.Hum

PANITERA PENGGANTI,

ENDANG SISTRIANI, SH, MH



**Perincian biaya:**

- Biaya pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Administrasi	: Rp.	50.000,-
- Panggilan	: Rp.	820.000,-
- Meterai	: Rp.	6.000,-
- Redaksi	: Rp.	<u>5.000,-</u>
Jumlah	: Rp.	1.391.000,- (satu juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia